

**RESULTATRÄKNING**2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**Rörelseintäkter**

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 167 154 | 1 161 372 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | -182 | 1 043 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 166 972 | 1 162 415 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|--|-------|-----------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 4 | -498 052 | -482 430 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -52 269 | -52 102 |
| Underhåll enligt plan | Not 6 | 0 | -148 726 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -25 232 | -5 815 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -383 871 | -383 874 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 9 | 0 | -4 992 |
| Summa rörelsekostnader | | -959 424 | -1 077 939 |

Rörelseresultat**207 548****84 476****Finansiella poster**

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 0 | 2 345 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -45 385 | -60 074 |
| Summa finansiella poster | | -45 385 | -57 729 |

Årets resultat**162 163****26 747**



| Balansräkning | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 22 901 330 | 23 285 201 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>22 901 330</u> | <u>23 285 201</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>22 901 830</u> | <u>23 285 701</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 638 | 5 463 |
| Avräkningskonto HSB | | 989 039 | 1 052 703 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 1 005 | 1 186 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 31 657 | 30 438 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>1 022 339</u> | <u>1 089 791</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 022 339</u> | <u>1 089 791</u> |
| Summa tillgångar | | <u>23 924 169</u> | <u>24 375 492</u> |



| Balansräkning | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 17 444 998 | 17 444 998 |
| Upplåtelseavgifter | 3 308 600 | 3 308 600 |
| Fond för yttre underhåll | 140 000 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | 20 893 598 | 20 753 598 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -768 991 | -655 738 |
| Årets resultat | 162 163 | 26 747 |
| Summa ansamlad förlust | -606 828 | -628 991 |

Summa eget kapital

| | |
|-------------------|-------------------|
| 20 286 770 | 20 124 607 |
|-------------------|-------------------|

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 3 325 000 | 3 925 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 325 000 | 3 925 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 100 000 | 100 000 |
| Leverantörsskulder | | 78 082 | 23 133 |
| Aktuell skatteskuld | Not 14 | 46 421 | 43 911 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 87 896 | 158 841 |
| Summa kortfristiga skulder | | 312 399 | 325 885 |

Summa skulder

| | |
|------------------|------------------|
| 3 637 399 | 4 250 885 |
|------------------|------------------|

Summa eget kapital och skulder

| | |
|-------------------|-------------------|
| 23 924 169 | 24 375 492 |
|-------------------|-------------------|



| Kassaflödesanalys | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 162 163 | 26 747 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 383 871 | 383 874 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>546 034</u> | <u>410 621</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 3 788 | -480 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -13 486 | 13 990 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>536 336</u> | <u>424 131</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -600 000 | -1 100 000 |
| Inbetalda insatser | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-600 000</u> | <u>-1 100 000</u> |
| Årets kassaflöde | -63 664 | -675 869 |
| Likvida medel vid årets början | 1 052 703 | 1 728 573 |
| Likvida medel vid årets slut | 989 039 | 1 052 704 |



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Fastighetslån

1 100 000 kr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2018 som redovisas som kortfristiga.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

För bostäder byggda 2008-2011 betalas halv fastighetsavgift 2018.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



| Not 2 | Nettoomsättning | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 1 056 468 | 1 056 468 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 64 200 | 63 700 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 36 400 | 35 700 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 5 017 | 1 568 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 5 069 | 3 936 |
| | | 1 167 154 | 1 161 372 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Kundbonus | -182 | 1 043 |
| | | -182 | 1 043 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -35 344 | -46 659 |
| | El | -30 497 | -23 965 |
| | Uppvärmning | -173 412 | -163 838 |
| | Vatten | -39 989 | -39 482 |
| | Renhållning | -25 922 | -25 139 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -54 381 | -52 848 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -55 641 | -68 148 |
| | Försäkringar | -26 034 | -25 276 |
| | Fastighetsskatt | -24 066 | -22 355 |
| | Övriga driftskostnader | -32 766 | -14 720 |
| | | -498 052 | -482 430 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -8 125 | -8 125 |
| | Förvaltningskostnader | -29 208 | -28 592 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -8 136 | -2 015 |
| | Föreningsverksamhet | 0 | -1 737 |
| | Medlemsavgifter HSB | -6 800 | -6 804 |
| | Stämma och styrelse | 0 | -4 829 |
| | | -52 269 | -52 102 |
| Not 6 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll övrigt | 0 | -148 726 |
| | | 0 | -148 726 |
| Not 7 | Personalkostnader | | |
| | Arvode till styrelsen | -19 200 | 0 |
| | Vicevärdsarvode | 0 | -5 000 |
| | Sociala avgifter | -6 032 | -815 |
| | | -25 232 | -5 815 |
| Not 8 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -383 871 | -383 874 |
| | | -383 871 | -383 874 |
| Not 9 | Övrig rörelsekostnader | | |
| | Övriga rörelsekostnader | 0 | -4 992 |
| | | 0 | -4 992 |

**Not 10 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2096

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 19 284 999 | 19 284 999 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 6 300 000 | 6 300 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 25 584 999 | 25 584 999 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -2 299 798 | -1 915 924 |
| Årets avskrivningar byggnader | -383 871 | -383 874 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 683 669 | -2 299 798 |

Utgående bokfört värde 22 901 330 23 285 201

| | | |
|---------------------------|------------|------------|
| Bokförda värden byggnader | 16 601 330 | 16 985 201 |
| Bokförda värden mark | 6 300 000 | 6 300 000 |

Fastighetsbeteckning: Anders 5 & 6

| | | | | | |
|-----------------------|----------------|----------------|-------------|---------------|-----------------|
| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| 20 905 000 | 1977 | 13 978 000 | 6 927 000 | 20 905 000 | 20 905 000 |

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 31 657 | 30 438 |
| | 31 657 | 30 438 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------------------|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Länsförsäkringar Hypotek AB | | 1,47% | 2020-06-30 | 1 200 000 | 0 |
| Stadshypotek | | 1,13% | 2019-01-30 | 1 100 000 | 0 |
| Stadshypotek | | 1,25% | 2021-01-30 | 1 125 000 | 100 000 |
| | | | | 3 425 000 | 100 000 |

| | |
|--|------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 3 325 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 400 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 2 925 000 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | Nej |

Ställda säkerheter

| | | |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 11 000 000 | 11 000 000 |
| varav i eget förvar | -2 600 000 | -2 600 000 |

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Summa ställda säkerheter | 8 400 000 | 8 400 000 |
|---------------------------------|------------------|------------------|

Not 14 Aktuell skatteskuld

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 46 421 | 43 911 |
| | 46 421 | 43 911 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|---------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 3 380 | 4 141 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 71 516 | 79 048 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 000 | 75 652 |
| | 87 896 | 158 841 |



HSB – där möjligheterna bor

Linköping ____/____ 2019

.....
Anders Karlsson

.....
Fredrik Johansson

.....
Fredrik Nilsson

.....
Marie Eriksson

.....
Mats Jacobsson

.....
Stefan Wengelin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- -

.....
Tom Ahren
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund